

REPÚBLICA DE COLOMBIA – RAMA JUDICIAL



**JUZGADO PRIMERO ADMINISTRATIVO ORAL
DEL CIRCUITO DE CALI**

SENTENCIA N° 29.

Santiago de Cali, catorce (14) de mayo de dos mil veinte (2020).

RADICACIÓN : 76001-3333-001-2018- 00288- 00
MEDIO DE CONTROL : REPARACIÓN DIRECTA
DEMANDANTE : CONSTRUCCIONES E INMOBILIARIA VILLA SAS
DEMANDADO : SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

1. DECLARACIONES

La sociedad CONSTRUCCIONES E INMOBILIARIA VILLA SAS, actuando a través de apoderado debidamente constituido, promovió demanda de REPARACIÓN DIRECTA, en contra de la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO y la NOTARÍA 23 DEL CIRCULO DE CALI con el propósito que se declare a estas entidades extracontractualmente responsables por el daño ocasionado por la compraventa del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N° 370 -08019 y por la imposibilidad de registrar dicho negocio jurídico en el certificado de tradición del bien en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

Como consecuencia de las anteriores declaraciones, a título de resarcimiento solicita:

1.1. El reconocimiento de trescientos millones de pesos (\$300.000.000) a título de indemnización por los perjuicios materiales causados por concepto de daño emergente por la compra del inmueble y los gastos de escrituración y registro.

1.2. El reconocimiento de perjuicios materiales por lucro cesante consistentes en la ganancia que dejó de percibir a sociedad accionante por la imposibilidad ejercer el derecho de propiedad sobre el inmueble comprado.

1.3. El reconocimiento de perjuicios morales por la afectación causada al perder el bien inmueble adquirido con el propósito de construir una clínica especializada.

1.4. El reconocimiento y pago de honorarios profesionales y las agencias en derecho evaluados en el 20% del valor de los perjuicios.

Fundamenta su demanda en los siguientes,

2. HECHOS

2.1. El 20 de abril de 2018, la sociedad CONSTRUCCIONES E INMOBILIARIA VILLA S.A.S., adquirió mediante compraventa celebrada con el señor JONATHAN CAMILO RAMIREZ CRUZ, el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N° 370-38019 ubicado en la carrera 36B N° 5 B2 – 04 del barrio San Fernando del municipio de Santiago de Cali, por un valor de doscientos noventa y cinco millones de pesos (\$295.000.000).

2.2. La compraventa celebrada se elevó en escritura pública No. 1347 en la Notaría 23 del Circulo de Cali la cual, previo pago de \$5.000.000, asumió realizar tanto la escrituración del predio como los trámites de registro ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

2.3. En reiteradas ocasiones se requirió a dicha Notaria a efectos de obtener información sobre el estado del trámite de registro del bien inmueble, dado que se tuvo noticia acerca de la invasión del predio por terceros y la imposibilidad de obtener permisos para realizar obras de demolición y/o construcción. No obstante, la Notaría adujo que la mora obedecía a las constantes devoluciones de la documentación por parte de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali.

2.4. Pasados 2 meses desde la constitución de la escritura pública, la notaría informó que se debía acudir directamente a la oficina de registro porque existía una "*medida cautelar*" sobre el bien.

2.5. El 10 de Julio de 2018, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali informó que el trámite de registro estaba suspendido hasta tanto se decidiera el proceso adelantado por la Fiscalía General de la Nación por la presunta conducta punible de falsedad de la escritura pública N° 2249 del 9 de noviembre de 2015, elevada ante la Notaria Única de la Calera – Cundinamarca, mediante la cual el vendedor JONATHAN CAMILO RAMIREZ CRUZ había acreditado su calidad de propietario del inmueble.

2.6. El 27 de julio de 2018 (4 meses después de suscrita la escritura), la sociedad compradora fue notificada del Auto N° 057 del 21 de mayo de 2018 por medio del cual la superintendencia de notariado y registro resolvió iniciar actuación admirativa, tendiente a establecer la real situación del inmueble inscrito en la matrícula inmobiliaria N° 370-38019.

2.7. Las circunstancias descritas evidencian una mora injustificada de las entidades accionadas en el trámite de inscripción y registro del inmueble adquirido por la sociedad demandante que impidió consolidar su derecho de propiedad sobre el bien.

De igual forma, la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI expidió un certificado de tradición que no contenía la real situación jurídica del bien inmueble y que sirvió como base para el estudio de títulos realizado para aprobar el negocio jurídico de compraventa, induciendo a un error a la sociedad compradora.

4. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

4.1. Notaría 23 del Círculo de Cali.

La Escritura Pública N° 1347 de 20 abril de 2018, de la Notaria 23 del Circulo de Cali fue radicada en la Oficina de registro e Instrumentos Públicos de Cali el mismo día de la aprobación de su pago, el 3 de mayo de 2018, bajo el radicado No. 2018-41867.

En reiteradas ocasiones, la Notaría solicitó a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali la entrega diligenciada de la escritura en mención, pero, solo obtuvo respuesta 41 días después, el 14 de junio de 2018 cuando la oficina comunicó que las copias de la escritura pública radicada se extraviaron en la línea de producción de digitalización, motivo por el cual solicitaron se expidieran de nuevo para llevar a cabo el registro.

Ante esta situación, al día siguiente, el 19 de junio de 2018, se procedió a reingresar la Escritura para registro bajo el radicado 2018-8146, frente lo cual la Oficina indicó que estaría diligenciada para el día 26 de junio de 2018.

El 26 de junio de 2018, al indagarse sobre el estado del trámite de registro, la oficina afirmó que existía un acto administrativo pendiente de notificar que afectaba el certificado de tradición y que impedía la inscripción de la escritura referenciada.

En este contexto, la entidad accionada sostiene que los pormenores presentados en el trámite de registro siempre fueron informados a la sociedad accionante y que las actuaciones a su cargo se produjeron en el marco de sus competencias y en un tiempo oportuno.

De esta forma, se considera que los contratiempos en el registro de la escritura son atribuibles a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, toda vez que esta entidad aceptó haber perdido los documentos durante su proceso de digitalización.

De otro lado, el análisis jurídico para la expedición de la escritura se fundamentó en el Certificado de Tradición del inmueble expedido el 13 de abril de 2018, documento que verificado debidamente en la VUR (Ventanilla Única de Registro), como ordena la superintendencia de Notariado y Registro, utilizando el PIN de Verificación 180413736812004890 el día 20 de abril de 2018, dentro del rango permitido de 30 días, por lo cual se estableció que todas las anotaciones presentadas en el certificado eran ciertas y se procedió a elaborar la escritura.

En consecuencia, una vez realizado el anterior análisis, la Notaría no era competente para verificar la veracidad de una Escritura Pública aportada por el señor JHONATAN CAMILO RAMIREZ CRUZ para acreditar la titularidad del inmueble, toda vez que dicho documento ya había sido registrado en el certificado de tradición del inmueble y por ende se presumía su autenticidad.

Así las cosas, se concluye que las actuaciones a cargo de la Notaría 23 del Círculo de Cali se surtieron de manera oportuna cumpliendo los lineamientos determinados legalmente para los procesos de escrituración de inmuebles, motivo por el cual es improcedente atribuirle el daño expuesto con la demanda.

4.2. Superintendencia de Notariado y Registro.

No existen fundamentos fácticos ni jurídicos que conduzcan a la prosperidad de lo pretendido porque el Registrador de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos no tiene el deber u obligación de determinar la validez de los títulos sometidos a registro, sino que su labor se circunscribe al ámbito de las formalidades del instrumento y a registrar y anotar su contenido en el correspondiente folio.

La sociedad accionante argumenta que las entidades demandadas fallaron en la prestación del servicio al haberse autorizado la Escritura Pública N° 1347 del 20 de abril de 2018 sin haber realizado, a su juicio, el respectivo estudio del papel de seguridad de la Escritura Pública N° 2249.

En el presente caso, la Escritura Pública N° 2249 fue suscrita el 9 de noviembre de 2015, fecha para la cual la obligación de efectuar la identificación biométrica aún no se encontraba en cabeza de las notarías, motivo por el cual le era físicamente imposible a la Notaria Veintitrés del Círculo de Cali, al momento de la suscripción de la Escritura Pública N° 1347 del 20 de abril de 2018, realizar la identificación biométrica de las personas que participaron en la suscripción el instrumento otorgado en la Notaria Única de la Calera - Cundinamarca.

La sociedad demandante manifestó que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali debió haber inscrito de manera inmediata una medida cautelar por parte de la Fiscalía General de la Nación, sin embargo, debe tenerse en cuenta que entre los documentos aportados al plenario no existe alguno que pruebe la existencia de la supuesta medida y que se encontraba pendiente su inscripción.

5. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN

5.1. La parte accionante intervino en esta etapa del proceso ratificando los argumentos expuestos en la demanda indicando que el estudio de factibilidad de la compraventa se realizó con base en un certificado de tradición vigente para la época de los hechos, el cual mostraba la inscripción de la escritura pública N° 2249 el 9 de noviembre de 2015 acreditando como último propietario del inmueble al señor JHONATAN CAMILO RAMÍREZ CRUZ.

En consecuencia, advierte que el negocio jurídico se fundamentó en la confianza legítima proporcionada por las anotaciones efectuadas en el certificado de tradición y en el análisis efectuado por la Notaría 23 del Circulo de Cali de la escritura pública N° 2249 de 9 de noviembre de 2015, al momento de protocolizar la compraventa, por medio de la Escritura Pública N° 1347 del 20 de abril de 2018.

En este contexto, concluye que las entidades accionadas incurrieron una falla en el servicio toda vez que se inscribió una transmisión del derecho de dominio con base en una escritura falsa y posteriormente se avaló el contenido de dicho documento para protocolizar una nueva escritura pública.

5.2. A su turno, **la Superintendencia de Notariado y Registro** ratificó los argumentos expuestos en la contestación de la demanda advirtiendo que en el caso concreto el registro de la escritura elevada por la sociedad accionante no se llevó a cabo en razón a una causal legalmente justificada, consistente en la

actuación administrativa iniciada por la señora Sandra Elizabeth Cortes Rocha, en calidad de propietaria del bien inmueble identificado con el folio de matrícula N° 370-38019.

La interesada solicitó el bloqueo del folio de matrícula amparada en una denuncia penal por fraude que cursaba en la Fiscalía General de la Nación, de tal suerte que la Oficina de Registro, no podía proceder con la solicitud de inscripción de la presunta escritura hasta tanto no se determinara la real situación jurídica del inmueble producto de la apertura la actuación administrativa.

Dicho procedimiento culminó con la expedición de la Resolución N° 229 de 5 de mayo de 2019, invalidando y dejando sin efecto las anotaciones 13,14 y 15 del folio de matrícula inmobiliaria identificado con el número 370-38019; luego, la actuación realizada por la Oficina de Registro aludida fue conforme a derecho.

II. CONSIDERACIONES

1. PROBLEMA JURÍDICO.

Corresponde al Despacho establecer si la Oficina de Registro de Instrumentos de Cali incurrió en una falla en la prestación del servicio al no corroborar la autenticidad de la Escritura Pública N° 2249 de 9 de noviembre de 2015 y registrar en el certificado de tradición del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N° 370-38019 una transferencia en derecho de dominio con base en un documento afectado de falsedad.

En segundo lugar, se deberá establecer si la omisión de la Oficina de Registro de Instrumentos de Cali al no inscribir en el certificado de tradición del inmueble la Escritura Pública N° 1347 de 20 abril de 2018, en la que consta el negocio jurídico de compraventa celebrado por la sociedad accionante, constituye una falla en la prestación del servicio.

Finalmente, el Despacho deberá establecer si la Notaría 23 del Círculo de Cali se encontraba en el deber de verificar la autenticidad de la Escritura Pública N° 2249 de 9 de noviembre de 2015 al momento de protocolizar el negocio jurídico de compraventa celebrado por la sociedad accionante a través de la escritura pública N° 1347 de 20 abril de 2018.

Para resolver el problema jurídico antes planteado, el Juzgado procederá al estudio del asunto en el siguiente orden:

2. RÉGIMEN LEGAL Y JURISPRUDENCIAL APLICABLE A LA MATERIA.

El precedente del Consejo de Estado ha establecido que la denominada falla en la prestación del servicio notarial y registral comprende aquellos casos en que se discute una omisión o irregularidad en la función de anotación y registro de los instrumentos que contienen afectaciones o modificaciones en la titularidad de los bienes inmuebles y que tiene una finalidad *"esencialmente publicitaria, como que produce efectos respecto de terceros (art. 44 decreto 1250 de 1970), de ahí que las inscripciones deben adelantarse en forma cuidadosa respetando el viejo*

principio de los derechos reales conforme al cual el primero en el tiempo, ha de prevalecer en el derecho (prius in tempore, potior iure)"¹.

En tal sentido, ha dicho el Máximo Tribunal de lo Contencioso Administrativo:

(...) El registro de Instrumentos públicos es la institución a través de la cual se realiza la tradición de los derechos reales que recaen sobre bienes inmuebles, mediante la inscripción del título documental en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria (art. 756 CC). Está concebido también para darle publicidad a los actos jurídicos que se produzcan respecto de los bienes inmuebles y para que los mismos sean oponibles frente a terceros (arts. 2 y 44 decreto ley 1250 de 1970). Para informar respecto de la situación jurídica de un bien inmueble, la autoridad encargada del registro de instrumentos públicos tiene también la función de expedir los correspondientes certificados que deben reflejar el estado real del inmueble de que se trata (art. 54 decreto ley 1250 de 1970)²(...)

De igual forma, se tiene que la actividad de registro es independiente y sucedánea a la conformación del instrumento o escritura que incorpora la afectación, gravamen o cambio de titularidad del inmueble, por cualquiera de los actos y modos previstos por la legislación para la alteración de la situación jurídica de un bien inmueble.

El registro, por ser público, se expone a la ciudadanía a través del folio de matrícula inmobiliaria que es el documento que, bajo la metodología de anotaciones consecutivas, detalla y presenta de manera cronológica la historia jurídica de un inmueble. La función de anotación y registro le corresponde, por exclusivo, a la Superintendencia de Notariado y Registro, de ahí que cualquier falla que se presente en dicha actividad es atribuible a esta entidad que, pese a que se encuentra adscrita al Ministerio de Justicia y de Derecho (antes Ministerio del Interior y de Justicia), tiene capacidad para representarse a sí misma, teniendo en cuenta que goza de autonomía administrativa y financiera, personería jurídica y patrimonio independiente.

Algunas de las irregularidades que han dado lugar a la declaratoria de responsabilidad de la mencionada Superintendencia, han sido, entre otras, la asignación de doble matrícula inmobiliaria a un mismo bien; la afectación en el orden de inscripción de los actos, escrituras y providencias; la omisión de algún registro o su anotación tardía; anotaciones erróneas y, en general, todas aquellas que se comprendan dentro del objeto y la función registral.

Contrario sensu, la Superintendencia de Notariado y Registro no es la llamada a responder por los eventos que tipifican una falla notarial (proveniente de las funciones de las notarías expuestas en el art. 3º del Decreto 960/70), claro está, a menos que aquello que constituye la mencionada falla, a la vez, afecte ostensiblemente alguno de los requisitos formales que respecto del instrumento a inscribir debe verificar la Oficina de Instrumentos. Aquí es importante señalar que el Registrador no tiene el deber u obligación de determinar la validez de los títulos sometidos a registro y, en cambio, su labor se circunscribe al ámbito de las formalidades del instrumento a registrar y anotar en el correspondiente folio, tal como lo ha venido reiterando el Consejo de Estado³.

¹ Consejo de Estado, Sección Tercera, sentencia del 8 de marzo de 2007, exp. 16055, C.P. Ruth Stella Correa Palacio.

² Consejo de Estado, Sección Tercera, sentencia del 11 de septiembre de 2003, exp.4438. C.P. Ricardo Hoyos Duque. Cit, sentencia del 8 de marzo de 2007.

³ Consejo de Estado, Sección Tercera, Subsección "A", sentencia del 29 de enero de 2014, exp. 24759, Hernán Andrade Rincón

Aparte de esta excepción (desatención de los requisitos formales que debe tener el instrumento para que adquiera mérito registral), para que una falla estrictamente notarial pueda comprometer la responsabilidad de la Superintendencia de Notariado y Registro, se requiere que, existiendo una presunta irregularidad notarial, ya sea que la conozca oficiosamente o, a través de denuncias, omita los deberes de vigilancia y control que la ley le ha confiado.

Se colige de lo anterior que siempre que la falla recaiga en una omisión o irregularidad en la función de anotación y registro de los instrumentos que contienen afectaciones o modificaciones en la titularidad de los bienes inmuebles, esto es, en la formación y alimentación de la matrícula inmobiliaria que lleva la historia jurídica de un inmueble, la Superintendencia de Notariado y Registro será la llamada a intervenir en este tipo de asuntos.

Así las cosas, el título de imputación en este asunto corresponde al de la falla del servicio por la presunta omisión del deber del Estado de verificar la veracidad y autenticidad de los documentos que los particulares presentan ante las oficinas de registro de instrumentos públicos; se deberán entonces atender las circunstancias particulares del caso a fin de establecer si hay lugar a la prosperidad de las pretensiones o si, tal como lo estimó el *A quo*, éstas deben ser negadas.

Con fundamento en lo anterior, el Despacho examinará a la luz del problema jurídico planteado, si en el presente asunto se configuraron los elementos para declarar la responsabilidad de la Administración por falla en la prestación de los servicios a su cargo, en este caso, relativos al registro de la compraventa de bien inmueble, con base en un documento falso.

3. CASO CONCRETO.

3.1. El daño.

En el presente caso, el daño, entendido como el detrimento patrimonial padecido por la sociedad accionante al pagar el precio del bien inmueble y otros gastos de escrituración al señor JHONATAN CAMILO RAMIREZ CRUZ quien se hizo pasar por propietario del mismo valiéndose de la falsificación de un documento público, se encuentra acreditado con el testimonio rendido por la señora LINA MARCELA ZABALA quien se identificó como Asistente Contable del grupo empresarial al que pertenece la sociedad CONSTRUCCIONES E INMOBILIARIA VILLA S.A.S en el cual afirmó que le constaba el pago de \$ 205.000.000 millones de pesos como valor de la compraventa.

En efecto, en la audiencia de práctica de pruebas celebrada el 24 de enero de 2020 (fl. 245) la señora LINA MARCELA ZABALA afirmó que había participado en el proceso de compra entregando en representación de la sociedad accionante, una suma de dinero equivalente a \$ 60.000.000 millones de pesos de acuerdo a lo pactado en el contrato de promesa de compraventa celebrado con el señor JHONATAN CAMILO RAMIREZ CRUZ (fls. 4 al 7).

De igual forma, la declarante sostuvo que aunque el precio de venta fijado en la Escritura Pública N° 1347 de 20 abril de 2018 se estableció en \$ 146.000.000 millones de pesos, la suma real invertida por la sociedad ascendía a \$

205.000.000 millones de pesos y que valor determinado en el instrumento público se justificó en la costumbre existente en los trámites de compraventa de bienes inmuebles de fijar el precio de venta con base en el avalúo catastral.

3.2. La imputación.

El deber que la sociedad accionante estimó omitido por la Superintendencia de Notariado y Registro, consiste en la falta de verificación de la autenticidad y/o veracidad de los documentos que se presentaron ante la Notaría 23 del Círculo de Cali y ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para efectos de inscribir el contrato de compraventa de un bien inmueble, es decir, se consideró que era obligación de dichas entidades establecer si la Escritura Pública N° 2249 de 9 de noviembre de 2015 presentada por quien dijo ser propietario del inmueble, era válida y auténtica.

En este contexto, en la audiencia de práctica de pruebas llevada a cabo el 24 de enero de 2020 (fl. 245) se recaudaron las pruebas testimoniales solicitadas por la entidad accionante y el interrogatorio de parte del representante legal de CONSTRUCCIONES E INMOBILIARIA VILLA S.A.S. requerido por la Superintendencia de Notariado y Registro.

En su intervención, el señor FREDY ALBERTO JIMENEZ URREA quien se identificó como representante legal de CONSTRUCCIONES E INMOBILIARIA VILLA S.A.S. resolvió los cuestionamientos planteados por la apoderada de la Superintendencia de notariado y registro indicando que el objeto social de la empresa correspondía al arrendamiento y a la compraventa de inmuebles.

Para el caso concreto del negocio jurídico celebrado con el señor JHONATAN CAMILO RAMIREZ CRUZ indicó que se había asignado el respectivo estudio de títulos a la asesora jurídica de la sociedad quien dio el aval para la compra del inmueble basándose en la información registrada en el certificado de tradición del cual se extraía la calidad de propietario del primero de los mencionados.

Como testigo de la parte accionante, compareció la señora LINA MARCELA ZABALA asistente contable de la sociedad "*Mega - tecnologías y Rehabilitación Colombiana S.A.S*" quien precisó que la sociedad CONSTRUCCIONES E INMOBILIARIA VILLA S.A.S hace parte de un grupo empresarial constituido por varias sociedades que operan en el sector de prestación de servicios de salud.

De esta forma sostuvo que la asesora jurídica del grupo empresarial llevó a cabo el estudio de títulos necesario para la compra y verificó la calidad de propietario del señor JHONATAN CAMILO RAMIREZ CRUZ con base en las anotaciones efectuadas en el certificado de tradición del inmueble.

Adicionalmente, la declarante afirmó que personalmente verificó las anotaciones del certificado de tradición.

Participó directamente en el trámite toda vez que asistió a la Notaría y entregó la suma de dinero pactada en la promesa de compraventa que ascendía a \$ 60.000.000 millones de pesos. Pasados ocho días asistió nuevamente a la Notaría para acompañar el trámite de firma de escrituras.

Advirtió que el precio de venta relacionado en la escritura corresponde a un valor

inferior al realmente pagado (\$ 205.000.000) toda vez que se fijó con base en el avalúo catastral del inmueble.

La negociación se realizó con la intermediación de la la señora “*Janeth Rosero*” quien administra una inmobiliaria con la cual el grupo empresarial había adelantado varios procesos de compraventa de inmuebles y quien fue la encargada de entregar la documentación a los compradores.

Sostuvo que la señora “*Janeth Rosero*” también adelantó un estudio de títulos basándose en el certificado de tradición del inmueble. Frente a lo anterior, la apoderada de la Superintendencia de Notariado y Registro advirtió que no debe confundirse un estudio de títulos con la revisión de un certificado de tradición y libertad.

En segundo lugar, se recibió la declaración de la señora PAOLA ANDREA LÓPEZ MOSQUERA quien se identificó como contadora de la sociedad “*Mega - tecnologías y Rehabilitación Colombiana S.A.S*” y como la encargada de celebrar la promesa de compraventa en representación de CONSTRUCCIONES E INMOBILIARIA VILLA S.A.S.

En su intervención la señora PAOLA ANDREA LÓPEZ MOSQUERA indicó que se desempeñaba como asistente de gerencia de la sociedad y actuó en la promesa de compraventa bajo autorización del representante legal FREDY ALBERTO JIMENEZ quien para la fecha de celebración del contrato no se encontraba en ciudad.

Sostuvo que no recuerda haber suscrito un poder o mandato para la celebración de la promesa de compraventa en representación de la CONSTRUCCIONES E INMOBILIARIA VILLA S.A.S., pero que su actuación se motivó en la necesidad de asegurar la compraventa del inmueble.

Afirmó que en la Notaría 23 del Circulo de Cali no se efectuó ninguna observación frente a los documentos presentados.

En tercer lugar, compareció la señora JANETH VILLANUEVA BUSTAMANTE en calidad de ex – representante legal de la sociedad “*Mega - tecnologías y Rehabilitación Colombiana S.A.S*”

En su intervención ratificó que CONSTRUCCIONES E INMOBILIARIA VILLA S.A.S hace parte de un grupo empresarial encabezado por las entidades VITAL MEDICA S.A.S y MEGATECNOLOGÍAS encargadas de la prestación de servicios médicos.

En este sentido sostuvo que sus hijas tienen la calidad de accionistas de la sociedad CONSTRUCCIONES E INMOBILIARIA VILLA S.A.S y que ésta entidad se constituyó con el propósito generar un patrimonio autónomo para éstas.

De esta forma, afirmó que el inmueble se adquirió con el objetivo de implementar un centro de atención médica, motivo por el cual se acudió a la agente inmobiliaria “*Janeth Rosero*” quien los puso en contacto con el vendedor JHONATAN CAMILO RAMIREZ CRUZ.

Adicionalmente, sostuvo que para aprobar la compra del inmueble se adelantó un estudio de títulos por parte de la asesora jurídica del grupo empresarial que se fundamentó y dio total credibilidad a la información registrada en el certificado de tradición.

En este contexto, advirtió que la compraventa se realizó debido a la confianza legítima generada por la información contenida en el certificado de tradición del inmueble, documento que al ser expedido por una autoridad pública les otorgaba credibilidad sobre la calidad de propietario del señor JHONATAN CAMILO RAMIREZ CRUZ.

En este contexto, de las pruebas testimoniales bajo análisis se derivan los siguientes hechos probados en frente a la fallida compraventa realizada por la parte accionante:

- La sociedad CONSTRUCCIONES E INMOBILIARIA VILLA S.A.A hace parte de un grupo empresarial liderado por la sociedad "*Mega - tecnologías y Rehabilitación Colombiana S.A.S*" y de acuerdo a lo expuesto por la propia testigo JANETH VILLANUEVA BUSTAMANTE se constituyó para proporcionar una fuente patrimonial autónoma a sus hijas.

- Aunque el negocio jurídico fue adelantado por la sociedad CONSTRUCCIONES E INMOBILIARIA VILLA S.A.S la decisión de adquirir el inmueble se adoptó por la señora JANETH VILLANUEVA BUSTAMANTE quien en dicho momento ostentaba la calidad de representante legal de la sociedad "*Mega - tecnologías y Rehabilitación Colombiana S.A.S*".

-De esta forma, bajo la supervisión de la señora JANETH VILLANUEVA BUSTAMANTE, en el proceso intervinieron las empleadas del área contable de la sociedad "*Mega - tecnologías y Rehabilitación Colombiana S.A.S*" y la asesora jurídica del grupo empresarial, quien realizó un estudio de títulos con base en el certificado de tradición del inmueble.

- En el trámite fue preponderante el papel desempeñado por la señora "*Janeth Rosero*" pues gracias a su intermediación se obtuvo la oferta de compraventa realizada por el señor JHONATAN CAMILO RAMIREZ CRUZ y **fue ésta la encargada de recaudar la documentación tenida en cuenta para llevar a cabo los estudios de títulos realizados por la propia agente inmobiliaria y por la asesora jurídica de la parte accionante.**

Con fundamento en los anteriores supuestos de hecho el Despacho procederá a establecer, con base en la normas que regulan la prestación del servicio de notariado y registro, si el daño resulta imputable a las entidades accionadas o si por el contrario éste se produjo como consecuencia de la conducta exclusiva y determinante de terceros.

Frente a las obligaciones de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, se tiene que el artículo 82 del Decreto 1250 de 1970 establece que "*el modo de abrir y llevar la matrícula se ajustará a lo dispuesto en esta ordenación de manera que aquella exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien*", disposición que, como lo ha señalado la Sección Primera del Consejo de Estado "*constituye el principal fundamento para la corrección de aquellos errores en los que se haya incurrido al momento de inscribir el título en el registro, bien sea imputable a los particulares o a las oficinas de registro, puesto que, en cualquier caso y por expresa disposición legal, el folio de matrícula debe publicitar el estado jurídico real del bien en cuestión*"⁴.

⁴ Consejo de Estado, Sección Primera. Sentencia de 7 de abril de 2011. Radicado No. 730012331000200400530-01 C.P. María Claudia Rojas Lasso, en el que se trae a colación la decisión de 23 de octubre de 2003, expediente No. 1997-05610-01, C.P. Olga Inés Navarrete Barrero.

Además, el artículo 35 *ibídem* consagra que los Registradores de Instrumentos Públicos están expresamente facultados para enmendar los errores en que se haya incurrido, al momento de realizar la inscripción de instrumentos públicos.

De acuerdo con el material probatorio recaudado, se encuentra acreditado que mediante Escritura Pública N° 1347 de 20 abril de 2018, emanada de la Notaría 23 del Circulo de Cali se protocolizó la compraventa de un inmueble, donde figuró como vendedor el señor JHONATAN CAMILO RAMIREZ CRUZ, y como compradora la sociedad CONSTRUCCIONES E INMOBILIARIA VILLA S.A.S (fls. 15 - 18).

De acuerdo con el Certificado de Tradición y Libertad del predio objeto del negocio jurídico, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-38019 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, para la fecha del contrato el señor JHONATAN CAMILO RAMIREZ CRUZ figuraba como propietario, quien presuntamente había adquirido por compraventa de la señora SANDRA ELIZABETH CORTES ROCHA el 9 de noviembre de 2015, cuyo registro tuvo lugar el 5 de marzo de 2018 (anotación 15) (fls. 106 vto.).

Como fundamento para el registro de la anotación en la que figuraba el señor JHONATAN CAMILO RAMIREZ CRUZ como propietario, se presentó la Escritura Pública N° 2249 de 9 de noviembre de 2015 de la Notaría Única de la Calera – Cundinamarca (fls. 19 - 27).

Una vez realizado el pago de las tasas correspondientes derivadas del negocio jurídico, la Notaría 23 del Circulo de Cali remitió la escritura a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos el 3 de mayo de 2018, la cual el 17 de mayo de 2018 expidió nota devolutoria indicando que para continuar con el trámite de inscripción resultaba necesario acreditar el pago de la contribución por valorización del municipio de Santiago de Cali (fl. 113).

El 21 de mayo de 2018, la Superintendencia de Notariado y Registro, por intermedio del Registrador Principal de Instrumentos Públicos de Cali, expidió el auto No. 057, por medio de la cual inició actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del inmueble N° 370-38019 (fls. 58 - 60). Como sustento de esta decisión, la entidad señaló:

" CONSIDERANDO QUE:

1. El derecho registral se encarga de regular la inscripción de los actos de constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, traslación, etc., del dominio otro derecho real sobre bienes inmuebles (Artículo 2°, Ley 1579 de 2012). Según los principios que sirven de base al sistema de registro, la publicidad del título debe ser concordante con la realidad jurídica del predio, dando cumplimiento al principio de legalidad.
2. El artículo 59 del mismo estatuto, establece el procedimiento para corregir los errores en que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción del registro.
3. El Artículo 49 Ley 1579 de 2012 ordena: "El modo de abrir y llevar la matricula se ajustará a lo dispuesto en esta Ley, de manera que aquella exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien.

ANTECEDENTES:

1. Mediante solicitud radicada en esta oficina con el No. 3702018ER04072 del 10/05/2018, presentada por la Señora SANDRA ELIZABETH CORTES ROCHA,

identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.749.200 de Bogotá, en calidad de propietaria del bien inmueble, solicita lo siguiente *"el bloqueo del folio No. 370-38019 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali, de mi propiedad, debido a la inscripción de un título fraudulento sobre el cual se interpuso denuncia penal"*.

2. La solicitante adjuntó copia de la denuncia presentada ante la Fiscalía General de la Nación por el presunto delito de Fraude Procesal Art. 453 C.P., cuyo número único de noticia criminal correspondió al 760016099165201803855.

3. Estudiadas las anotaciones que contiene el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-38019 revisados los documentos que reposan en el archivo de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Cali, encontramos lo siguiente: Corresponde a una casa, ubicada en la Carrera 36 B No. 5 82-04 del Barrio San Fernando de la Ciudad de Cali, con un total de 15 anotaciones. (...)

(...) 4. Mediante la Instrucción Administrativa No. 11 del 30 de Julio de 2015, la Superintendencia de Notariado y Registro, en el ejercicio de las funciones de inspección, vigilancia y control sobre las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del país, con el fin de salvaguardar el principio de confianza legítima y la guarda de la fe pública implementó y desarrolló el procedimiento que se deberá seguir cuando en un folio de matrícula inmobiliaria se encuentre un acto de inscripción o anotación que publicite un documento, escritura pública, orden judicial o administrativa que no fue autorizado o emitido por la autoridad correspondiente

Por lo anteriormente expuesto, después de realizar el análisis jurídico correspondiente y con el fin de atender la solicitud instaurada, se hace necesario iniciar actuación administrativa tendiente establecer la real situación jurídica del inmueble inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370- 38019.

En virtud de lo anterior este Despacho,

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: Iniciar Actuación Administrativa, tendiente a establecer la real situación administrativa del inmueble inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370- 38019 conforme a lo expuesto en la parte motiva del presente proveído. (...)

(...) ARTÍCULO TERCERO: Notificar personalmente el inicio de esta actuación administrativa a SANDRA ELIZABETH CORTES ROCHA, JONATHAN CAMILO RAMIREZ CRUZ, FONDO DE EMPLEADOS MÉDICOS DE COLOMBIA - PROMÉDICO y a todo el que se crea con derecho sobre el inmueble. Si no fuere posible la citación personal de los interesados, ésta se surtirá mediante aviso que se publicará en un sitio dispuesto en la oficina de instrumentos públicos y en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro.

ARTICULO CUARTO: Citar a los terceros indeterminadas que se consideren con derecho a intervenir en el presente asunto, para lo cual se ordena la publicación en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro (Artículo 37 Ley 1437 de 2011).

ARTICULO QUINTO: Comunicar el contenido de este auto al Coordinador del Área Operativa, con el fin de que todo documento objeto de registro o cualquier petición sean enviados a la Coordinación Jurídica para evitar que en esta Oficina se tomen decisiones contradictorias y en el caso de solicitud de expedición de certificados, para que en ellos conste como nota complementaria, el inicio de la actuación administrativa (...)

La existencia del auto referenciado fue puesto en conocimiento del Representante Legal de la Sociedad accionante a través de comunicación de 10 de julio de 2018, mediante la cual se solicitó su comparecencia para la notificación de la decisión (fl. 61).

Con base en la información suministrada por la Superintendencia de Notariado y

Registro en el escrito de alegatos de conclusión (fl. 260), se tiene que la actuación administrativa finalizó con la expedición de la Resolución N° 229 de 5 de mayo de 2019 que invalidó y dejó sin efectos las anotaciones 13,14 y 15⁵ del folio de matrícula inmobiliaria identificado con el número 370-38019.

Ahora, del material aportado, se observa que con base en las irregularidades denunciadas por la señora SANDRA ELIZABETH CORTES ROCHA se adelantó un procedimiento administrativo que conllevó a dejar sin efectos la anotación que acreditaba al señor JHONATAN CAMILO RAMIREZ CRUZ como propietario del inmueble con base en lo dispuesto en la Escritura Pública N° 2249 de 9 de noviembre de 2015.

Así entonces, contrario a lo afirmado por la sociedad actora, con anterioridad a la celebración de la compraventa con el señor JHONATAN CAMILO RAMIREZ CRUZ no se encontraba pendiente de registrar una medida cautelar proferida por la Fiscalía General de la Nación en el certificado de tradición, toda vez que la imposibilidad de inscripción se derivó de una actuación administrativa que se inició con posterioridad a este evento el 21 de mayo de 2018.

Igualmente se advierte que tampoco se presentó una mora en el trámite inscripción, pues si bien, de acuerdo al artículo 231⁶ de la ley 223 de 1995, la anotación de los actos jurídicos sometidos a registro debe realizarse en el término de 2 meses, en el presente caso, a partir de la expedición del auto N° 057 de 21 de mayo de 2018, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali se encontraba imposibilitada para llevar a cabo cualquier anotación, conforme a lo resuelto en el numeral 5 de parte resolutive de la providencia en la cual se conminó *“al Coordinador del Área Operativa, con el fin de que todo documento objeto de registro o cualquier petición sean enviados a la Coordinación Jurídica”*.

Ahora bien, junto con la demandada se aportó copia de la presunta Escritura Pública N° 2249 de 9 de noviembre de 2015, en la que se observan firmas y huellas de los supuestos contratantes, esto es, SANDRA ELIZABETH CORTES ROCHA (vendedora) y JHONATAN CAMILO RAMIREZ CRUZ (comprador) (fls. 19 - 27), en las que coinciden los datos personales de los intervinientes en el negocio jurídico y la dirección y linderos del inmueble lo que permite afirmar que a simple vista no se logra advertir anomalía alguna en la escritura que presentó la persona que la utilizó para beneficiarse del presunto negocio jurídico.

De lo anterior se colige que los documentos aportados por el señor JHONATAN CAMILO RAMIREZ CRUZ ofrecieron la suficiente credibilidad para proceder al registro del supuesto negocio jurídico, puesto que llevaban las firmas, sellos y distintivos propios de la Notaría Única del Círculo de la calera, luego en principio no se advertía alguna irregularidad que pudiera alertar a la entidad sobre una alteración o falsedad en el documento escritural.

⁵ Por medio de la cual se registra la compraventa realizada por el señor JHONATAN CAMILO RAMIREZ CRUZ contenida en la Escritura Pública N° 2249 de 9 de noviembre de 2015.

⁶ ARTÍCULO 231. TERMINOS PARA EL REGISTRO. Cuando en las disposiciones legales vigentes no se señalen términos específicos para el registro, la solicitud de inscripción de los actos, contratos o negocios jurídicos sujetos a registro deberán formularse de acuerdo con los siguientes términos, contados a partir de la fecha de su otorgamiento o expedición:

- a) Dentro de los dos meses siguientes, si han sido otorgados o expedidos en el país, y
- b) Dentro de los tres meses siguientes, si han sido otorgados o expedidos en el exterior.

La extemporaneidad en el registro causará intereses moratorios, por mes o fracción de mes de retardo, determinados a la tasa y en la forma establecida en el Estatuto Tributario para el impuesto sobre la renta y complementarios.

Tal como reiteradamente lo ha expuesto el Consejo de Estado, la Superintendencia de Notariado y Registro solo está obligada a confrontar los requisitos formales de los actos o instrumentos a registrar y, si el aludido error fue irresistible para los demandantes, también lo fue para la Notaría 23 del Círculo de Cali y para la Oficina de Registro, sí se tiene en cuenta que el mentado error estaba plasmado en la escritura a registrar, la cual, no mostraba a simple vista alguna clase de equívoco o irregularidad.

Sobre el particular, ha precisado el Consejo de Estado:

(...) Nótese pues que el Registrador no tiene el deber u obligación respecto de determinar la validez de los títulos sometidos a registro, pues su labor se circunscribe a la verificación de los requisitos formales; en efecto, tal y como lo ha manifestado la doctrina especializada: (...)

Con fundamento en todo lo anterior se concluye que para la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, las maniobras fraudulentas, ilegales e ilícitas, que llevaron a la inscripción de las escrituras públicas 1853 de 24 de octubre de 1995 y 1215 de abril 21 de 1998 resultaron imperceptibles, por lo cual se procedió a su registro, no obstante, una vez se detectó el fraude se procedió a la cancelación de los mismos.

Por consiguiente, se impone concluir que tanto ese hecho delictual, como las consecuencias que del mismo se derivaron, resultaron imprevisibles para la Administración Pública demandada, a la cual no resultaría jurídicamente admisible exigirle la constatación exhaustiva de todos los títulos y/o documentos que les son presentados para registro, puesto que -bueno es reiterarlo-, en todas las actuaciones adelantadas por los particulares debe presumirse la buena fe (artículo 83 C. P.); en torno al elemento consistente en la irresistibilidad, a juicio de la Sala, también se encuentra presente en el caso objeto de estudio, habida consideración de que tales actuaciones legales y fraudulentas indujeron al error a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, conclusión que se acompasa también con aquella a la cual llegó el juez penal de conocimiento (...)⁷

Conforme al precedente transcrito, se tiene que las autoridades notariales y de registro no se encuentran en el deber de “*determinar la validez de los títulos sometidos a registro*” máxime cuando los documentos puestos a su disposición tienen apariencia de legalidad y su falsedad fue irresistible para los particulares que intervienen en el negocio jurídico.

En consecuencia, cuando la fuente del daño deviene de un presunto acto de suplantación y falsificación, de un particular y no se evidencia participación de la administración en dicho hecho delictual, debe concluirse que el hecho lesivo proviene de culpa exclusiva de un tercero.

En cuanto al hecho de un tercero, en temas de falla registral, el Máximo Tribunal de lo Contencioso Administrativo expuso:

(...) De igual forma, se encuentra probada la exterioridad de dicha conducta delictual respecto del servicio prestado por la Oficina de Registro, habida cuenta de que ese hecho ilícito fue un hecho efectuado exclusivamente por un tercero, respecto del cual quedó establecida su responsabilidad por los delitos de estafa, fraude procesal y uso de documento público falso; por lo demás el proceder de la Oficina de Registro de

⁷ Consejo de Estado, Sección Tercera, Subsección "A", sentencia del 29 de enero de 2014, exp. 25.579, C.P. Hernán Andrade Rincón. En el mismo sentido se puede ver de la Subsección "C", sentencia del 9 de septiembre de 2013, exp. 26.918, C.P. Jaime Orlando Santofimio Gamboa.

Ibagué, tal y como se consideró anteriormente, estuvo ajustado al ordenamiento jurídico.

Así las cosas, para la Sala se presenta una clara ausencia o imposibilidad de imputación del hecho dañoso a la demandada, comoquiera que éste, sólo puede ser atribuido al hecho determinante y exclusivo de un tercero, lo cual impide estructurar la imputación jurídica en contra de la entidad demandada, elemento éste indispensable para deducir responsabilidad extracontractual al Estado"⁸ (...)

Conforme a lo anterior, en el presente caso existió un hecho determinante y exclusivo de un tercero, del señor JHONATAN CAMILO RAMIREZ CRUZ, quien, al parecer, se valió de documentos falsos para lograr el registro de un negocio jurídico inexistente, y consecuentemente, obtener de la sociedad demandante el pago del precio del inmueble.

De esta forma, en el presente caso se advierte que el daño alegado por la sociedad accionante tuvo origen en la conducta de un tercereo quien valiéndose de la confianza existente entre la señora JANETH VILLANUEVA BUSTAMANTE, como representante del grupo empresarial liderado por de la sociedad "*Mega - tecnologías y Rehabilitación Colombiana S.A.S*" y la agente inmobiliaria "*Janeth Rosero*" suministró una escritura pública falsa que fue tenida en cuenta por los asesores jurídicos tanto de la parte accionante como de la intermediaria para realizar el estudio de títulos que derivó en el pago del dinero.

Así las cosas, se concluye que la conducta del señor JHONATAN CAMILO RAMIREZ CRUZ tuvo la capacidad de inferir en dos (2) estudios de títulos realizados por la parte accionante y su agente inmobiliaria llevándolas al convencimiento que la Escritura Publica presentada tenía la calidad de auténtica.

Por ende y dado que el daño se ocasionó por la conducta determinante de un tercero resulta claro que la parte accionante cuenta con las acciones civiles y penales necesarias para perseguir el resarcimiento de los perjuicios causados a su patrimonio.

Finalmente, en cuanto al argumento de la demandante, según el cual, existió una irregularidad en el actuar de los funcionarios de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, por haber registrado anotaciones distintas a la transferencia del derecho de dominio, como la N° 14 referente a la "*cancelación de derecho de hipoteca*" (fl. 114 vto.) y que posteriormente resultaron afectadas por la actuación administrativa iniciada con el auto N° 057 de 21 de mayo de 2018, se tiene que en el plenario no obran elementos de prueba que permitan efectuar un análisis sobre los documentos y actuaciones que llevaron a que se efectuara dicho registro en el certificado de tradición del inmueble.

En efecto, con la demanda solo se aportó copia del auto N° 057 de 21 de mayo de 2018 sin que existan en el plenario elementos adicionales que evidencien los pormenores de la actuación administrativa, de la cual se tiene conocimiento de su culminación en virtud de la información suministrada por la parte accionada según la cual ésta finalizó con la expedición de la Resolución N° 229 de 5 de mayo de 2019 que invalidó y dejó sin efectos las anotaciones 13,14 y 15 del folio de matrícula inmobiliaria identificado con el número 370-38019.

⁸ Consejo de Estado, Sección Tercera, Subsección "A", sentencia del 29 de enero de 2014, exp. 25.579, C.P. Hernán Andrade Rincón.

Con base en las razones expuestas y dado que del material probatorio allegado al plenario no se advierte que el daño sea imputable a la parte accionada, se negarán las pretensiones de la demanda.

5. Costas.

En cuanto a la condena en costas, se advierte que, si bien el artículo 188 del CPACA señala que en la sentencia el juez “dispondrá” sobre este asunto, no puede interpretarse que la imposición opera de forma automática.

En efecto, conforme a lo dispuesto por el Consejo de Estado en providencia de 30 de mayo de 2019⁹ la norma bajo análisis impone al operador judicial determinar si en cada caso particular resulta procedente la condena conforme se acredite probatoriamente su causación.

En el caso de autos no se encuentra debidamente probado en el expediente la causación de las costas que se solicitan, así como tampoco está probada alguna conducta temeraria o dilatoria de la parte vencida, por lo tanto, las mismas deberán negarse.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Administrativo Oral de Cali administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR probada la excepción de culpa exclusiva y determinante de un tercero.

SEGUNDO: NEGAR LAS PRETENSIONES de la demanda, por las razones expuestas en la presente providencia.

TERCERO: NEGAR la condena en costas.

⁹ CONSEJO DE ESTADO SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCIÓN SEGUNDA SUBSECCIÓN “B” Consejera ponente: SANDRA LISSET IBARRA VÉLEZ Bogotá D.C., treinta (30) de mayo de dos mil diecinueve (2019):

(...) En el numeral quinto de la parte resolutive del fallo controvertido, se condenó en costas a la parte demandada. Al respecto, la Sala reitera lo expuesto por ambas subsecciones de la Sección Segunda de esta Corporación sobre el particular, en la medida que el artículo 188 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, impone al juez la facultad de disponer sobre su condena, lo cual debe resultar de analizar diversos aspectos dentro de la actuación procesal, tales como la conducta de las partes, y que principalmente aparezcan causadas y comprobadas, siendo consonantes con el contenido del artículo 365 del Código General del Proceso; descartándose así una apreciación que simplemente consulte quien resulte vencido para que le sean impuestas. (...)

CAURTO: EJECUTORIADA esta providencia, liquídense los gastos del proceso, devuélvase los remanentes si los hubiere y archívense las diligencias, previas las anotaciones respectivas en el programa Justicia XXI.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

mat



PAOLA ANDREA GARTNER HENAO
JUEZ